Deutscher Bundestag **Drucksache 14/5669**
14. Wahlperiode 28. 03. 2001

Änderungsantrag

der Fraktion der F.D.P.

zu der zweiten Beratung des Gesetzentwurfs der Bundesregierung
– Drucksachen 14/4553, 14/5663 –

Entwurf eines Gesetzes zur Neugliederung, Vereinfachung und Reform des Mietrechts (Mietrechtsreformgesetz)

Der Bundestag wolle beschließen:

In Artikel 1 Nr. 3 § 577 Abs. 3 wird das Wort „schriftliche" gestrichen, und nach den Worten „dem Verkäufer" die Worte „, die der notariellen Beurkundung bedarf. § 313 Satz 2 gilt entsprechend." eingefügt.

Berlin, den 27. März 2001

Dr. Wolfgang Gerhardt und Fraktion

Begründung

Dem Mieter steht nach geltenden – aber auch nach der von der Bundesregierung geplanten Regelung – ein Vorkaufsrecht dann zu, wenn nach der Überlassung an ihn Wohnungseigentum begründet worden ist oder begründet werden soll und die Wohnräume an einen Dritten verkauft werden soll (§ 577 Abs. 1 des Entwurfes).

Die Praxis der letzten Jahre hat gezeigt, dass die Ausübung dieses gesetzlichen Vorkaufsrechts wiederholt zu Rechtsunsicherheiten geführt hat.

Insbesondere von den Vorkaufsberechtigten selbst formulierten Schreiben lassen regelmäßig nicht eindeutig erkennen, ob sie bereits die Ausübung des Vorkaufsrechts (§ 577 Abs. 3 E) darstellen sollen. Häufig handelt es sich lediglich um eine Ankündigung oder aber um eine Ausübung des Vorkaufsrechts mit – oft auch unklaren – Vorbehalten. Daneben gibt es Fälle, in denen die Person des Ausübenden – etwa bei mehreren Mietern (etwa Ehegatten) nicht deutlich genug erkennbar ist.

Eine Zulassung privatschriftlicher Erklärungen führt zu erheblicher Rechtsunsicherheit. Oft üben die Mieter ihr Vorkaufsrecht übereilt und ohne vorherige Information über den rechtlichen Gehalt des Vertrages ab. Teilweise geben Mieter sogar schriftliche Ausübungserklärungen in dem (unzutreffenden) Glau-

ben ab, eine Verpflichtung entstehe bei einem Immobilienerwerb ohnehin ers nach einer notariellen Beurkundung. Diese Parallelwertung in der Laiensphäre führt häufig dazu, dass die Mieter meinen, sie könnten risikolos eine Erklärun abgeben, die sich dann tatsächlich aber als eine Willenserklärung darstellt, die auf die Übertragung eines erheblichen Vermögenswertes hinausläuft.

Diese Konstellation begründet die erhebliche Gefahr, dass der Mieter, wenn er erkennt, dass er eine Verpflichtung eingegangen ist, die er nicht eingehe wollte, versuchen müssen, sich mit erheblichen rechtlichen und finanziellem Risiko aus der entstandenen Verpflichtung zu lösen versucht

Zwar kennt der Mieter anders als Dritte den Zustand des Kaufobjekts, er hat jedoch beispielsweise keinen Einblick in die grundbuchrechtlichen Belastungen des Wohnungseigentums. Hinzu kommt noch, dass die Aufteilung des Gebäudes, in dem sich die Wohnung befindet, meistens im Rahmen eines komplexe austarierten Vertragswerkes erfolgt.

Daher sollte der Gesetzentwurf nicht bei der derzeit vorgesehenen Schriftform der Ausübungserklärung des Mieters stehen bleiben, sondern – wie allgemein im Bereich des Immobilienerwerbs – die notarielle Form verpflichtend vorschreiben. Nur so kann gewährleistet werden, dass der Mieter sich bei einer für ihn so bedeutenden Entscheidung, die häufig einen den erheblichen Anteil seiner Lebensersparnisse binden wird, über die Rechtsfolgen seiner Erklärung bewusst ist und eine entsprechend eindeutige und wohl überlegte Erklärung abgibt.

Die notarielle Beurkundung führt auch nur zu einer geringen Kostenbelastung, die zudem immer in Relation zu den Kaufpreis der Wohnung (Bsp. 500,– DM bei Kaufpreis von 250 000 DM) steht.

Gesamtherstellung: H. Heenemann GmbH & Co., Buch- und Offsetdruckerei, Bessemerstraße 83–91, 12103 Berlin
Vertrieb: Bundesanzeiger Verlagsgesellschaft mbH, Postfach 13 20, 53003 Bonn, Telefon (02 28) 3 82 08 40, Telefax (02 28) 3 82 08 44
ISSN 0722-8333